



# Municipalidad de Santiago de Surco

ORDENANZA N°  
Santiago de Surco,

592 -MSS

29 MAR. 2019



**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO DE SURCO**

**POR CUANTO:**

El Concejo Municipal del Distrito de Santiago de Surco, en Sesión Ordinaria de la fecha; y



**VISTO:** El Dictamen Conjunto N° 005-2019-CDU-CAJ-MSS de las Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, la Carta N° 1048-2019-SG-MSS de la Secretaria General, el Memorandum N° 274-2019-GM-MSS de la Gerencia Municipal, el Informe N° 263-2019-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 480-2019-GPP-MSS de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, el Informe N° 042-2019-GDU-MSS de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 143-2019-SGLH-GDU/MSS de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, el Informe N° 007-2019-EMCH-SGLH-GDU/MSS y el Informe N° 047-jcrb-2019, sobre propuesta de Ordenanza de Facilitación para Saneamiento de Edificaciones; y



**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes Nros. 28607 y 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

El inciso 6) del Artículo 195° de la Constitución Política del Perú prescribe que los gobiernos locales son competentes para: *"Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial"*;



Que, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 indica *"El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales (...)"*, y en su Artículo 4° establece que es finalidad de los gobiernos locales representar al vecindario, promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;



Que, el Artículo 74° de la Ley Orgánica de Municipalidades señala que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora así como las de ejecución y de fiscalización y control en las materias de su competencia, y en el Artículo 79° numeral 3) ítems 3.6 establece dentro de las funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas; construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;



Que, el Artículo 40° de la citada ley establece *"Las Ordenanzas de la municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, la administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la Municipalidad tienen competencia normativa (...)"*;



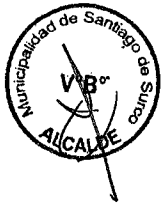
Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano con Informe N° 042-2019-GDU-MSS del 15.03.2019, adjuntando el Informe N° 143-2019-SGLH-GDU-MSS del 12.03.2019, de la Subgerencia de Licencias y Habilitación, sustentado en los informes N° 047-jcrb-2019 y N° 007-2019-EMCH, expone que el objetivo de la Ordenanza de Facilitación para Saneamiento de Edificaciones, es permitir la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal y en el mismo procedimiento obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, sin variaciones de aquellas edificaciones que no están comprendidas dentro del rango del tiempo establecido en el Artículo 30° de la Ley N° 29090, modificada con el Decreto Legislativo N° 1426, para que puedan ser regularizadas de modo individual aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia, en el período comprendido desde el 26/09/2007 al 31/12/2016, así como regularizar las edificaciones ejecutadas sin licencia en el período comprendido desde el 18/09/2018 hasta antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza; dictándose disposiciones específicas de acuerdo a su ubicación según el Áreas de Tratamiento Normativo del distrito; lo que según señala, es un beneficio para los propietarios de predios ubicados en el distrito, al permitirse con ello el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación; la revalorización de los predios, lo que además conlleva la respectiva actualización y sinceramiento del Registro Predial;



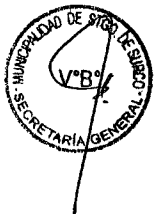


# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 02 de la Ordenanza N° 592 -MSS



Que, con Memorándum N° 480-2019-GPP-MSS del 21.03.2019, la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto señala que el proyecto de Ordenanza de facilitación para saneamiento de edificaciones, se encuentra enmarcada dentro del Plan de Desarrollo Local Concertado (PDLC) 2017-2021, aprobado con Ordenanza N° 543-MSS del 20.07.2016, en el Objetivo Estratégico 4: "Lograr el Crecimiento Ordenado de la Ciudad"; del Plan Estratégico Institucional (PEI) 2019 -2022 aprobado con Resolución N° 775-2018-RASS, en marcado del Objetivo Estratégico N° 5: "Promover el desarrollo urbano territorial ordenado y sostenible en el distrito", del Plan Operativo Institucional (POI) para el año fiscal 2019 aprobado con Acuerdo de Concejo N° 108-2018-ACSS del 26.12.2018, enmarcado en el cumplimiento de la Actividad Operativa: "Elaborar propuestas en materia de Desarrollo Urbano", de responsabilidad de la Gerencia de Desarrollo Urbano (4601), siendo su tarea: "Revisión y adecuación de las normas urbanas"; y el proyecto de ordenanza se encuentra de acuerdo a las funciones y responsabilidades de la Gerencia de Desarrollo Urbano (GDU) establecidas en los Artículos 123° y 125°, inciso: "b" del Reglamento de Organizaciones y Funciones (ROF) aprobado con Ordenanza N° 507-MSS que indica: "Proponer a la Gerencia Municipal, las políticas de desarrollo urbanístico y edificatorio en el distrito, así como la normatividad pertinente para su implementación";



Que, con Informe N° 263-2019-GAJ-MSS del 21.03.2019, la Gerencia de Asesoría Jurídica teniendo en cuenta la documentación presentada señala que la propuesta de Ordenanza se encuentra dentro de los supuestos de exoneración de publicación establecidos en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS que aprueba el Reglamento que establece Disposiciones Relativas a la Publicidad, Publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, dado que Ordenanza no constituye la creación de obligaciones o tributos para los administrados, ni establece recorte alguno en los derechos o beneficios existentes y vigentes en la actualidad, sino que, por el contrario, constituye un beneficio a favor de los vecinos; concluyendo que la propuesta de Ordenanza de Facilitación para el Saneamiento de Edificaciones, cuenta con la viabilidad legal necesaria para su aprobación;



Que, mediante Memorándum N° 274-2019-GM-MSS del 25.03.2019, la Gerencia Municipal solicita de conformidad con las opiniones favorables de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, se convoque a la Sesión de Concejo que corresponda para los fines pertinentes;



Estando al Dictamen Conjunto N° 005-2019-CDU-MSS de la Comisiones de Desarrollo Urbano y Asuntos Jurídicos, y el Informe N° 263 -2019-GAJ-MSS de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° incisos 8), 9), y los Artículos 39°,40° y 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, los regidores adoptaron por **UNANIMIDAD** la siguiente:

## ORDENANZA DE FACILITACIÓN PARA EL SANEAMIENTO DE EDIFICACIONES

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### **ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETIVO Y FINALIDAD**

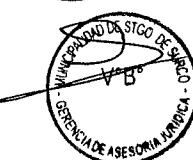
El objetivo de la presente Ordenanza es permitir la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal y en el mismo procedimiento obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones de aquellas edificaciones que no están comprendidas dentro del rango del tiempo establecido en el artículo 30 de la Ley 29090 modificada con el Decreto Legislativo N° 1426, para que puedan ser regularizadas de modo individual aquellas edificaciones ejecutadas sin licencia en el periodo comprendido desde el 26/09/2007 al 31/12/2016 así como regularizar las edificaciones ejecutadas sin licencia en el periodo comprendido desde el 18/09/2018 hasta antes de la entrada de la presente Ordenanza, dictándose disposiciones específicas de acuerdo a su ubicación según Áreas de Tratamiento Normativo del distrito; lo que tiene como finalidad otorgar un beneficio para los propietarios de predios ubicados en el distrito, al permitirse con ello el saneamiento físico, técnico y legal de la edificación; la revalorización de los predios, lo que además conlleva la respectiva actualización y sinceramiento del Registro Predial.

##### **ARTÍCULO SEGUNDO.- AMBITO**

Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación para los predios ubicados en las Áreas de Tratamiento Normativo I, II, III y IV de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santiago de Surco.

##### **ARTÍCULO TERCERO.- ALCANCES**

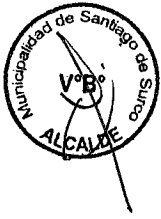
Las personas naturales o jurídicas que tengan la condición de propietario del predio o que acredite tenga derecho sobre él, podrán acogerse a las disposiciones y beneficios de la presente Ordenanza para solicitar de modo individual la Regularización de Licencia de Edificación ejecutadas en el periodo comprendido desde el 26/09/2007 al 31/12/2016, así como la regularización de las edificaciones ejecutadas sin licencia en el periodo comprendido desde el 18/09/2018 hasta antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 03 de la Ordenanza N° 592 -MSS



## **ARTÍCULO CUARTO.- CONDICIONES PARA ACOGERSE A LA PRESENTE ORDENANZA**

Son condiciones para acogerse a las disposiciones de la presente Ordenanza, él contar con Plano Catastral emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro (SGPUC) conforme a requisitos del TUPA vigente para los predios ubicados en el Área de Tratamiento Normativo I y II, donde se tramitará únicamente la Regularización de Licencia de Edificación para posteriormente una vez obtenida la Habilitación Urbana y la Recepción de Obras de Habilitación Urbana e inscripción individualizada del predio urbano, podrá tramitar mediante procedimiento regular la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones. Asimismo es condición, que el predio materia de regularización se encuentre en condición de habitable con las siguientes características:

- Contar con muros revocados, falsos pisos y/o contra pisos terminados, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados así como la cocina y un baño terminado con aparatos sanitarios operativos, puerta y ventanas; fachadas externas terminadas.
- En edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común: En los bienes y servicios comunes deben contar con estructuras, obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos; instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento. Los pasadizos y escaleras comunes no deben presentar impedimentos de circulación. Solo se requerirá instalaciones de gas en caso que el sector cuenta con dicho servicio.
- Los predios que se encuentren en el Área de Tratamiento Normativo I, II y III pueden cumplir con la condición de habitable con las diferentes tipologías de revestimientos de fachadas laterales.



## **ARTÍCULO QUINTO.- UNIDADES ORGÁNICAS COMPETENTES**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y la Subgerencia de Licencias y Habilitación son los órganos competentes para el cumplimiento de la presente Ordenanza. La Subgerencia de Licencias y Habilitación resolverá en primera instancia y la Gerencia de Desarrollo Urbano emitirá pronunciamiento en segunda instancia agotando la vía administrativa.



## **TITULO II**

### **DISPOSICIONES NORMATIVAS**

## **ARTÍCULO SEXTO.- REQUISITOS**

Para solicitar Regularización de Licencia de Edificación y la respectiva Conformidad de Obra sin variaciones y Declaratoria de Fábrica al amparo de esta Ordenanza se debe presentar los siguientes documentos:

- Formulario Único de Edificación (FUE) – Anexo II por triplicado debidamente suscrito por el administrado y por el profesional responsable.
- Sección Formulario Único de Edificación (FUE) – Anexo IV, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones por triplicado y una copia debidamente suscrito por el administrado y el profesional responsable. (en caso sea aplicable de acuerdo al primer párrafo del artículo cuarto)
- En caso que el administrado no sea el propietario de predio debe presentar la documentación que acredite el derecho a edificar.
- En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en que conste inscrita la misma.
- Documento en que el profesional responsable declare que la obra se ha ejecutado bajo los alcances de la presente Ordenanza.
- Carta de seguridad de obra firmada por Ingeniero Civil colegiado habilitado.
- Declaración Jurada del profesional, arquitecto o ingeniero civil señalando que la obra materia de regularización de edificación cumple con las normas de seguridad, y para uso de Comercio debe adjuntar el respectivo Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.
- Documentación técnica firmada por el profesional constataador:
  - Plano de Ubicación y Localización según formato que obra en el Portal Institucional (con cuadro comparativo de áreas, secciones de vías).
  - Planos de Arquitectura (plantas totalmente amobladas), plano de techo, cortes y elevaciones a nivel de proyecto suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional constataador a escala 1/75 mínimo. En el caso de ampliación, remodelación se presentará planos de intervención y resultantes.
  - Para los casos de Demolición total solo se presentara plano de ubicación, indicando en el cuadro de áreas el área a regularizar de demolición.
  - Memoria descriptiva: ubicación, área, medidas, uso y estado de terminación y conservación del predio.





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 04 de la Ordenanza N° 592 -MSS



- i) En caso de Regularización de Licencia de Edificación de una Ampliación, Remodelación y/o Demolición se debe adjuntar copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad. De no existir planos de declaratoria de fábrica debe adjuntar un levantamiento físico de la edificación o en su defecto copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización o declaración jurada.
- j) Si el predio se encuentra dentro del Régimen de Propiedad Exclusiva y Común debe adjuntar Autorización de la Junta de Propietarios según Reglamento Interno. De no contar con Reglamento Interno presentar Declaración Jurada de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación y que constituyan mayoría simple en el que conste de modo expreso su conformidad por las obras de edificación ejecutada materia de regularización.
- k) Plano Catastral otorgado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en caso de predios que no cuenten con Habilitación Urbana ubicados en el Área de Tratamiento Normativo I, II y III.
- l) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios se debe acreditar que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes que no impidan la demolición; en su defecto presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- m) Para predios que tengan uso comercial se debe adjuntar licencia de funcionamiento de plazo indeterminado con el uso consignado en la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación, de no contar con la misma la evaluación se realizara conforme a la zonificación del predio y de acuerdo los usos conformes del Índice de actividades urbanas vigente.
- n) Los predios con zonificación conforme que requieran la autorización sectorial correspondiente se debe adjuntar la documentación respectiva según el caso.
- o) Derecho de trámite: Gratuito.

## **ARTÍCULO SÉPTIMO.- PROCEDIMIENTO**

La solicitud de Regularización de Licencia de Edificación al amparo de la presente Ordenanza debe resolverse en el plazo de treinta (30) días hábiles, y debe cumplir el siguiente procedimiento:



- a) El Formulario Único de Edificación (FUE) Anexo II por triplicado, y la Sección Formulario Único de Edificación (FUE) – Anexo IV, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones por triplicado y una copia se presenta en el Centro de Atención Surcano, CAS PAL 1 ubicado en Pasaje Sáenz Peña s/n- Cercado de Surco, donde se verificará el cumplimiento de requisitos para proceder a la recepción.
- b) Con la recepción del expediente, el administrado debe indicar por escrito la fecha de inspección ocular que debe ser dentro del término máximo de cinco (05) días hábiles para la constatación de la edificación donde se verificará según planos presentados cumpla con parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza pudiéndose aplicar normativas vigentes: Ordenanza, Decreto de Alcaldía de ser más favorable a la edificación a regularizar, escrito donde dejará constancia que brindará las facilidades y condiciones para que en el día señalado se practique la verificación total de las obras ejecutadas al no haber segunda inspección.
- c) Se solicitará a la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa informe en el término de cinco (05) días la existencia de quejas por daños materiales que hubieran sido causadas por la obra ejecutada a regularizar a predios colindantes así como también de reclamos por afectación del registro visual, los mismos que de existir y de no ser solucionados en el trámite del procedimiento conllevará a la declaración de improcedencia.
- d) Efectuada la inspección ocular, se emite el informe técnico correspondiente sobre la edificación materia de regularización debiendo haber solicitado en los casos que se requiera el informe de las áreas correspondientes, y de existir observaciones se notificará al administrado para la subsanación en el plazo de quince (15) días hábiles prorrogables a quince (15) días hábiles de ser presentada la solicitud dentro del plazo, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento durante estos días
- e) De no subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado o de verificarse la trasgresión de los parámetros urbanísticos y edificatorios se emitirá la resolución de Improcedencia.
- f) Sí la verificación es Conforme, se comunicará de ello al administrado, con lo que se procederá a expedir la resolución de Regularización de Licencia de Edificación, sellar y firmar los planos presentados, el Formulario Único de Edificaciones - FUE- Licencia. Previo a la Resolución de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones se verificará que se ha cumplido con declarar ante la Subgerencia de Registro y Control Tributario, las áreas existentes y las áreas a regularizar
- g) Con la resolución de Regularización de Licencia de Edificación, de contar el predio con la recepción de obras de habilitación urbana e inscripción individualizada del predio urbano se procederá con el trámite de verificación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones para lo cual el administrado debe adjuntar dos (02) juegos de copias de los planos aprobados en la etapa de la licencia de edificación obtenida vía regularización. De ser conforme la verificación se expedirá





# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 05 de la Ordenanza N° 592 -MSS

la resolución respectiva y de existir observaciones comunicará al administrado para la subsanación respectiva en el plazo máximo de cinco (05) días hábiles y de no subsanar se declara la improcedencia de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones.

## ARTÍCULO OCTAVO.- PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Las obras a regularizar deben cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza, pudiéndose aplicar normativa vigente, Ordenanza, Decreto de Alcaldía de ser más favorable a la edificación a regularizar; no siendo acumulables los beneficios para el Área de Tratamiento Normativo III. De ser el caso en que se sustente la altura por consolidación de la cuadra donde se encuentra ubicado el predio debe solicitarse el Informe de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro que establezca el Perfil Urbano.

### 1. ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II

#### 1.1 RETIRO:

Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas que tengan retiro menor al normativo y además de volados resultan técnicamente procedente siempre que exista consolidación de alineamiento frontal con el 50% + 1 en la cuadra donde se ubica el predio, lo que debe ser representado en gráfico con la respectiva memoria sustentatoria que incluya fotografías, lo que será corroborado mediante informe e inspección ocular.

No se aplicará esta tolerancia si los retiros y volados impidan la visibilidad vehicular (ochavo) así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros con respecto a las redes públicas de electricidad, y en caso de que la construcción se haya ejecutado antes de la instalación de las referidas redes se debe sustentar y acreditar esta condición.

#### 1.2 ÁREA LIBRE:

Procederá la tolerancia del porcentaje de las áreas libres siempre que no se afecte y se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación.

En los pozos de Luz se aplicará una tolerancia del 30% del cálculo reglamentario establecido en el artículo 19° de la Norma A.010 del RNE.

#### 1.3 ALTURA:

Se podrá regularizar la edificación con un (01) piso adicional y azotea sobre la altura máxima permitida y/o aprobada, de acuerdo al siguiente cuadro, que es conforme a la Ordenanza N° 1076-MML

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m <sup>2</sup> )	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)
Residencial de Densidad Baja - RDB	Unifamiliar	200	3
	Multifamiliar	200	4
			5 (1)
Residencial de Densidad Media - RDM	Unifamiliar	120	3
	Multifamiliar	120	3
	Multifamiliar	150	4
			5 (1)
	Multifamiliar	200	5
	Multifamiliar	300	6 (1)
Vivienda- Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	6
			7 (1)
	Conjunto Residencial	1600	8
Residencial de Densidad Alta	Unifamiliar y Multifamiliar	180	3 (2)
	Multifamiliar	300	8
	Multifamiliar	450	1.5(a+r) (3)
	Conjunto Residencial	2500	1.5 (a+r)

(1) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 20 mts.

(2) Si se destina el lote a uso de vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Media, según tamaño del lote y ubicación.



# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 06 de la Ordenanza N° 592 -MSS

- (3) Frente a avenidas con ancho mayor de 20 mts. Frente a parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos.

## 2. AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

### 2.1 RETIRO:

Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas frente a vías locales que tengan retiro menor al normativo y volado resulta técnicamente procedente de acreditar la consolidación urbana conjuntamente con edificaciones colindantes que comprenda el 75% del entorno inmediato /frente de manzanas, lo cual debe sustentarse con gráfico y fotografías y que será corroborado mediante informe de inspección ocular.

### 2.2 AREA LIBRE Y AREA DE VIVIENDA:

- El área libre tendrá una tolerancia de hasta un 10% del área libre mínima normativa, incluyendo los predios en esquina.
- En los pozos de luz se aplicará una tolerancia del 10% del cálculo reglamentario establecido en el artículo 19° de la Norma A.010 del RNE.
- En edificaciones multifamiliares se permitirá la tolerancia del 10% del área mínima por unidad de vivienda del 50% de las unidades de vivienda y un 20% para las unidades de viviendas restantes.

### 2.3 ALTURA:

Se podrá regularizar la edificación con un (1) piso adicional y en donde no se permitirá uso de azotea sobre la altura máxima permitida y/o aprobada, de acuerdo al siguiente cuadro:

NÚMERO DE PISOS	USO RESIDENCIAL (1)	USO COMERCIAL (2)
	METROS LINEALES MÁXIMO	metros lineales máximo (3)
2 PISOS	6.00 ml	8.00 ml
3 PISOS	10.50 ml	12.00 ml
4 PISOS	13.50 ml	16.00 ml
5 PISOS	16.50 ml	20.00 ml
6 PISOS	19.50 ml	24.00 ml
7 PISOS	22.50 ml	28.00 ml
8 PISOS	25.50 ml	32.00 ml
9 PISOS	28.50 ml	36.00 ml
10 PISOS	31.50 ml	40.00 ml
MAS DE 15 PISOS	+45.000 ml	+ 60.00 ml

- Uso residencial: El cálculo de la altura en metros lineales es el resultado de promediar la altura máxima permisible, es decir 3.00 ml por piso (incluido la losa del techo por piso) con el número de pisos establecidos por el Plano de Alturas, incluyendo además de ser el caso la ejecución de un semisótano o un paramento de protección en la azotea de 1.50 ml.
- Uso comercial: El cálculo de la altura en metros lineales es el resultado de promediar la altura máxima permisible, es decir 4.00 ml por piso (incluido la losa del techo por piso), con el número de pisos establecidos por el Plano de Alturas, al utilizarse el 100% del predio como uso comercial, de lo contrario se aplicará la altura correspondiente al uso residencial.
- Cuando el uso comercial sea compatible con las zonas residenciales, se podrá aplicar en los dos primeros pisos el máximo de altura de edificación (número de pisos y metros lineales correspondiente al uso comercial), el resto de la edificación destinada al uso residencial será definida con los rangos establecidos para dicho uso

En las Urbanizaciones El Totoral II; Urbanización Luis M. Sánchez Cerro; Asociación de Vivienda Villa Libertad de Monterrico; A.A.H.H Manuel Medina Paredes; Pueblo Joven Jorge Chávez; Ex Fundo La Talana que se encuentran comprendidos en el Área de Tratamiento Normativo III se evaluarán con la normatividad que regula a dicha Área de Tratamiento Normativo, pero se acogerán a los beneficios del Área de Tratamiento Normativo II.





# Municipalidad de Santiago de Surco

## 3. ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I, II, III, IV

### 3.1 ESTACIONAMIENTOS. (Para vivienda y Comercio)

- a) En Área de Tratamiento Normativo I, II, IV, cuando la edificación a regularizar no cumple con el número de estacionamientos requeridos y de no ser posible su incremento dentro del predio, este déficit se podrá resolver mediante estas dos posibilidades:
  - a.1) Adquisición de estacionamiento(s) vehicular mediante escritura pública, lo que no debe afectar al número requerido mínimo de estacionamientos de otro predio. Debe encontrarse dentro del radio de 500 metros.
  - a.2) En caso no sea posible adquirir estacionamiento(s) vehicular se acreditará el contrato de arrendamiento de estacionamiento(s) vehicular en playas o edificios de estacionamientos autorizados para tal fin ubicados dentro del radio de 1000 metros; contrato con plazo de vigencia no menor de un (01) año, adjuntando además una Declaración Jurada de mantener un contrato de arrendamiento que cubra el déficit de estacionamiento como condición para la existencia de la licencia de edificación, caso contrario estará sujeto a su revocatoria.
- b) En el Área de Tratamiento Normativo III, cuando la edificación a regularizar no cumple con el número de estacionamientos requeridos y de no ser posible su incremento dentro del predio, este déficit se podrá resolver con la adquisición mediante escritura pública de estacionamiento(s) en edificios o playas de estacionamientos en un radio no mayor de 500 metros. Para uso comercial, el déficit de estacionamientos además de las condiciones antes expuestas se podrá resolver con alquiler de estacionamiento(s) y cuyos contratos deben tener vigencia no menor a cinco (05) años, debiéndose adjuntar una Declaración Jurada del propietario de mantener vigente dicho contrato de alquiler del estacionamiento(s), cuya resolución será causal de revocatoria de la licencia de edificación en donde además se consignará esta condición.
- c) En los casos en que no se pueda cumplir el total del déficit mediante las condiciones antes expuestas, se consignará como CARGA en la Resolución de Licencia de Edificación, en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, y en el plano de ubicación el incumplimiento de este parámetro.
- d) En el Área de Tratamiento Normativo I y II, las edificaciones con uso de comercio que cuenten con licencia de funcionamiento no se les requerirá mayor número de estacionamientos.
- e) No se exigirá el requerimiento de estacionamiento para visitas.
- f) Se reducirá en un 10% el número de estacionamientos de lo requerido en la normatividad vigente.

### 3.2 OTRAS DISPOSICIONES.-

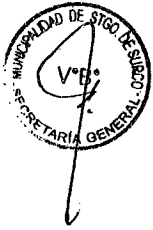
- a) Se aplicará una tolerancia máxima hasta del 10% de lo establecido en el título III del Reglamento Nacional de Edificaciones "Consideraciones Generales de las Edificaciones", a excepción de rampas de acceso a estacionamiento y peatonales en cuanto a la pendiente normativa y cajones de estacionamiento que podrán tener una tolerancia de hasta el 2.5% del normativo. No se incluye dentro de esta tolerancia para las alturas de piso terminado a viga y dinteles.
- b) No debe existir afectación del Registro Visual desde la edificación a regularizar con predios colindantes, ni queja por este motivo ante la Subgerencia de Licencia y Habilitación y/o Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa.
- c) Se podrá regularizar edificaciones en lotes existentes menores al normativo que se encuentren inscritos en Registros Públicos, asimismo se podrá regularizar edificaciones que cuenten con carga en su licencia de edificación o declaratoria de fábrica, siempre que la solicitud de Regularización de Licencia de Edificación bajo esta normativa tenga como objetivo levantar la carga.

### ARTÍCULO NOVENO.- USO DE AZOTEA.

El área techada total de la azotea no excederá el 45% del área utilizable sin contar con las áreas de circulación vertical los mismos que no deben estar dentro del área de retiro de tres (03) metros, y debe tener una altura no mayor a 2.50 ml desde el nivel del piso acabado de la azotea. Debiendo estar retirada a 3.00 ml de la línea de edificación del último piso.

Se entiende que el área a utilizar de la azotea está constituida por la superficie total del techo y para el caso de multifamiliares y conjuntos residenciales, del área de uso exclusivo que corresponda al departamento del último piso sobre el que se ubica. Los usos permitidos en el nivel de azotea:

- a) Vivienda Unifamiliar (uso privado): Área verde, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, cuarto de trabajo, gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados. Puede destinarse también a uso de áreas de servicio: dormitorio y su baño,







# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 08 de la Ordenanza N° 592 -MSS

lavandería con tabiques o parapetos con una altura máxima de 2.10 metros lineales que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio

b) Vivienda Multifamiliar y Conjuntos Residenciales.

- b.1) Servicios: Lavandería, tendal, cuarto de planchado o cuarto de servicio, depósitos, servicios higiénicos para el personal de servicio (uso privado).
- b.2) Recreación: área libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, estar, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados (uso privado y común)
- b.3) Se podrá considerar combinación de alternativa en uso de la azotea
- b.4) No se permitirá ambientes destinados a uso privado, usos de vivienda (sala-comedor, cocina dormitorios).

## TITULO III

### BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

#### ARTÍCULO DÉCIMO.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Las personas que se acojan a la presente Ordenanza, obtendrán como beneficio administrativo la suspensión del procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva que se encuentre en trámite por ejecutar obras constructivas sin la autorización municipal correspondiente, hasta que culmine satisfactoriamente con el procedimiento de Regularización de la Licencia de Edificación.

Las multas impuestas a los administrados responsables de los predios que obtengan la Regularización de la Licencia de Edificación en el marco de la presente Ordenanza, acreditando haber cumplido con subsanar el objeto de la infracción quedarán sin efecto de encontrarse en trámite el procedimiento sancionador y/o de ejecución coactiva en el que se encuentren, lo que no implica bajo ningún aspecto la devolución de pago de multas que hayan sido canceladas en forma total o fraccionada por la infracción cometida.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**PRIMERA.-** La Resolución de Regularización de Licencia de Edificación no genera ni otorga derechos de propiedad sobre el bien inmueble materia de trámite en razón que se sustenta en la documentación presentada por el solicitante y en mérito de la presunción de veracidad que manda la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

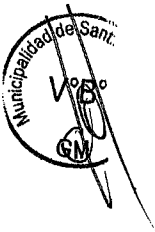
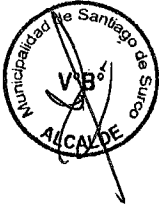
**SEGUNDA.-** Los predios que se encuentren en el Área de Tratamiento Normativo IV pueden solicitar la Regularización de Licencia de Edificación y Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones al amparo de la presente Ordenanza, el cual será evaluado bajo los parámetros de la Ordenanza N° 1044-MML que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de la zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana, y no se aplicará las tolerancias establecidas en el artículo VII.

**TERCERA.-** No se podrá acoger a las disposiciones de la presente Ordenanza los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural integrantes de la Zona Monumental; los predios localizados en áreas reservadas para la vía pública aprobados por Ordenanza N° 341-MML y Ordenanza N° 181-MML; los predios ubicados en la prolongación de vía existente que forma parte de la trama vial, además las áreas de recreación pública, servidumbre de paso. En el caso, de bienes inmuebles que se encuentren dentro de la zona monumental deberán realizar su trámite previo ante el Ministerio de Cultura conforme a Ley de la materia.

**CUARTA.-** No procederá otorgar Regularización de Licencia de Edificación de encontrarse cuestionada la titularidad del predio mediante proceso judicial o de no haberse solucionado el reclamo por daños materiales ocasionados por la ejecución de la obra o por afectación del registro visual a predios colindantes.

**QUINTA.-** Previo a la expedición de la Resolución de Regularización de Licencia de Edificación, se debe acreditar el pago de la multa por Regularización de edificación ante la Subgerencia de Licencia y Habilitación del porcentaje del valor de la obra ejecutada a regularizar según las disposiciones de la presente Ordenanza; según el siguiente porcentaje: Vivienda unifamiliar 01% del valor de obra, multifamiliar, quinta o condominio de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar: 01% del valor de obra; Comercio y otros: 01% del valor de obra, el mismo que se efectuará previo a la expedición Resolución de Regularización de Licencia de Edificación. El porcentaje se aplicará según el área ocupada por cada uso.

**SEXTA.-** En casos excepcionales por el estado de necesidad extrema por la condición socio económica de pobreza y/o salud grave de persona natural propietaria de un (01) solo predio a nombre propio o de la sociedad conyugal destinados íntegramente a vivienda de los mismos, pueden ser exoneradas del pago a







# Municipalidad de Santiago de Surco

Página N° 09 de la Ordenanza N° 592 -MSS

que se refiere la quinta disposición complementaria y final de la presente Ordenanza. Para ello, el administrado debe presentar la solicitud debidamente documentada ante la Subgerencia de Bienestar Social, entre cuyos documentos necesariamente debe adjuntar el Certificado Positivo de Propiedad expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos- SUNARP. La citada Subgerencia elaborará un Informe Social sustentado en lo siguiente: Ingreso familiar; carga familiar, nivel de empleo; salud; estado, uso y características del predio; consumo de servicios básicos; y demás aspectos que pueda certificarse o verificarse con la justificación necesaria que determine concretamente el estado de necesidad extrema, lo cual debe contar con la visación de la Gerencia de Desarrollo Social.

**SÉTIMA.-** La presente Ordenanza no limita la competencia de la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa en sus acciones de fiscalización de detectar obras constructivas sin la autorización municipal correspondiente. Con la expedición de esta Ordenanza la citada Subgerencia suspenderá el procedimiento sancionador de obras de edificación ejecutadas antes de su vigencia y regidas bajo sus disposiciones. La Subgerencia de Licencia y Habilitación remitirá a la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa copia de las resoluciones de Regularización de Licencia de Edificación y asimismo concluida la vigencia de la Ordenanza remitirá el consolidado de licencias emitidas.

**OCTAVA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2019, encontrándose facultado el señor Alcalde para que a través de Decreto de Alcaldía disponga su proroga y dicte las disposiciones necesarias y complementarias para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

**NOVENA.-** Disponer la publicación de la presente Ordenanza en el Portal del Estado Peruano, en el Portal Institucional y en el Portal del Servicio al Ciudadano y Empresas.

**DÉCIMA.-** Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Licencia y Habilitación, la Subgerencia de Fiscalización y Coactiva Administrativa en lo que se encuentre dentro de su competencia, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la difusión de la misma.

**POR TANTO:**

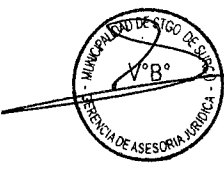
**Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.**

Municipalidad de Santiago de Surco

LUIS EDUARDO PANICIA DEL PINO  
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad de Santiago de Surco

JEAN PIERRE COMBE PORTOCARRERO  
ALCALDE



JPCP/LEPDF/m